

NICIAMOS EL AÑO con esperanza y en la creencia de que toda crisis ofrece una oportunidad, que a menudo la urgencia de la emergencia nos impide encontrar.

Reflexionemos, pues, sobre nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva. Es, con toda probabilidad, el mejor del mundo. Y sin embargo, las exigencias de la contratación crediticia en masa evidencian la necesidad de una actualización

El acceso al crédito

EN LOS ÚLTIMOS AÑOS una gran parte de la población española ha podido acceder al crédito hipotecario en condiciones ventajosas tanto económicas como de seguridad jurídica. En este sentido, el sistema financiero e hipotecario ha prestado un buen servicio a la sociedad. Los notarios han cumplido siempre con su labor, comprobando que lo acordado por las partes estaba dentro de la legalidad e informando sobre el significado de estos acuerdos. También han velado por la legalidad de cada acuerdo teniendo en cuenta su interpretación jurisprudencial, aunque es de justicia decir que esta ha variado su manera de interpretar la legislación española al hilo de la Directiva sobre cláusulas abusivas en la contratación con consumidores de 1993.

Por otra parte, el exceso de información propio de nuestros tiempos precisa que esta se dosifique de manera singularizada.



Retos de la seguridad jurídica preventiva

tos notariales) la efectiva comprensión por parte del consumidor de todas las cláusulas en la fase en la que aún puede negociar las condiciones e incluso elegir otras alternativas. Es decir: no basta que el consumidor conozca, entienda y consienta el clausulado contractual, sino que

La extensión de la función notarial

LAS RECIENTES SENTENCIAS de nuestro Tribunal Supremo acerca de las cláusulas abusivas no cuestionan la fe pública, antes al contrario. El Alto Tribunal viene a considerar que para que el consumidor comprenda el alcance de la cláusula no basta que esté clara e inequívocamente expresada en el contrato, sino que es necesario un protocolo previo por parte de la entidad crediticia. En suma, que no es suficiente entender lo escrito en el documento notarial, sino que el prestatario debe haber sido informado con antelación sobre otros escenarios u opciones propios de la fase de negociación, que no figuran en la escritura pública. No se trata, por tanto, de un problema de eficacia de la labor notarial, sino de su ámbito de actuación: la fe pública no abarca la fase precontractual. No se cuestiona que la escritura no recoja veraz y claramente el acuerdo de las partes sobre el contenido del contrato, sino que es preciso acreditar, además de la transparencia formal (con la que concuerdan los documen-

es preciso que haya sido informado en el proceso de contratación de las diferentes opciones existentes a su disposición.

La solución, por tanto, no está en el retraimiento de la fe pública, que de hecho ha contribuido eficazmente a evitar problemas en la fase contractual, sino en su incorporación a la fase precontractual del contrato, a fin de nivelar la asimetría entre las partes. La extensión de la labor notarial a esta fase precontractual aseguraría la transparencia material ahora requerida.

Esta solución otorgaría, además, la necesaria firmeza a la relación crediticia, lo que redundaría en beneficio de ambos contratantes y en general en el de la sociedad española. Gracias al crédito hipotecario contamos con un número de viviendas en propiedad que no tiene parangón en otros países europeos.

Y se trata de una medida aplicable mañana mismo, pues disponemos de los medios técnicos y jurídicos necesarios para su inmediata adopción.

Humanizar los procedimientos

PERO ADEMÁS, habría que abordar de forma meditada una reforma hipotecaria que trate de humanizar los procedimientos de ejecución, sin poner en ningún caso en peligro su efectividad. El debate está abierto y el Notariado por su contacto cotidiano con la realidad se halla en disposición de aportar ideas y soluciones, tanto para evitar la ejecución, como, si se lleva a cabo, para que el deudor obtenga el mejor precio posible.

Otras cuestiones de calado

LA PRESENTE LEGISLATURA deberá abordar asimismo otras cuestiones de gran calado: la necesidad de una reforma del reglamento notarial en sede de jurisdicción voluntaria, por ejemplo; o en el capí-

tulo de las nuevas tecnologías, la instauración del protocolo notarial electrónico, y la implementación de la base de datos del titular real.

En relación con la jurisdicción voluntaria es preciso un reglamento para el desarrollo de la ley, que contribuya a unificar la práctica y a facilitar su aplicación en la medida de lo posible.

El Notariado considera necesario conservar el protocolo en papel, pero sin perjuicio de instaurar un protocolo electrónico que facilite todavía más la circulación del documento notarial, su utilización por los otorgantes y el cumplimiento de sus obligaciones de colaboración con las instituciones.

Por último, hay que implementar la base de datos del titular real, vital para la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. Esta base de datos es una creación del Notariado español, única en el mundo. Su existencia ha supuesto la inversión de muchos recursos materiales y humanos por parte de todos los notarios, pero ha valido la pena y merece todo el esfuerzo para perfeccionarla todavía más. Podemos estar orgullosos de ella, ya que es envidiada por todos los países europeos y aplaudida por organismos internacionales como el GAFI, donde ha causado una gran impresión por provenir sus datos de declaraciones realizadas ante una autoridad pública. Como botón de muestra, Gran Bretaña había presentado ante dicha institución un registro que abarcaba diecinueve mil sociedades mediante declaraciones realizadas a través de internet, frente a la base de datos notarial, con más de dos millones de sociedades y treinta y cinco millones de titulares sucesivamente identificados gracias a las declaraciones realizadas ante los notarios españoles.

Este es el camino a seguir, conforme a las señas de identidad del Notariado, creatividad y perseverancia, con la verdad y la legalidad por delante, en beneficio de la sociedad.